

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書

平成27年5月28日

(本状送付先)

国土交通省

国土交通大臣 太田昭宏 殿

マンションの新たな管理ルールに関する検討会座長 福井秀夫 殿

(写し送付先)

マンションの新たな管理ルールに関する検討会

委員 浅見泰司 殿

委員 安藤至大 殿

委員 村辻義信 殿

委員 吉田修平 殿

専門委員 親泊哲 殿

専門委員 各務徹 殿

専門委員 久保依子 殿

専門委員 山本節彦 殿

総務省 自治行政局 住民制度課長 殿

(意見書作成者)

- ・アーバンドックパークシティ豊洲管理組合（東京都江東区、1487戸）
- ・パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合（神奈川県川崎市、797戸）

(意見書賛同者)

- ・管理組合法人ブリリアマーレ有明（東京都江東区、1085戸）
 - ・シティタワーズ豊洲ザ・ツイン管理組合（東京都江東区、1063戸）
 - ・THE KOSUGI TOWER 管理組合（神奈川県川崎市、689戸）
 - ・東京ベイスクエアプリズム管理組合（千葉県船橋市、511戸）
 - ・イニシア千住曙町管理組合法人（東京都足立区、515戸）
 - ・パークハウスつくば研究学園管理組合（茨城県つくば市、550戸）
 - ・レジデンス・ザ・武蔵小杉管理組合（神奈川県川崎市、390戸）
 - ・エクラストワー武蔵小杉住宅管理組合（神奈川県川崎市、326戸）
 - ・ミリカ・ヒルズ団地管理組合（大阪府吹田市、633戸）
 - ・トキアス管理組合（東京都荒川区、620戸）
 - ・パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー管理組合（神奈川県川崎市、643戸）
- 合計9,309戸

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

マンションの新たな管理ルールに関する検討会（以下「検討会」という。）において検討されている標準管理規約の改正に関し、国土交通省（以下「国交省」という。）が平成27年5月にWebサイト¹上で公表した平成27年3月付の検討会作成の報告書（以下「報告書」という。）のうち、3「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」（以下「本件テーマ」という。）に対し、以下のとおり意見を申し述べます。また、今後予定されるパブリックコメントにおいて、本意見書内容に沿った文書を提出することを申し添えておきます。

まず、意見の要点と、本件問題点を最初にまとめます。

【意見の要点】

- 1 検討会の考え方（報告書）は、2つの東京高等裁判所判決に明確に反しているため、再検討の上、本件テーマに関する標準管理規約及び同コメント改正等にあっては、報告書の該当部分を2つの東京高等裁判所判決に従い見直した上で、標準管理規約及び同コメントに反映していただきたい。
2. 国交省が自ら10年以上推奨してきたコミュニティ条項を削除するだけで、適法なコミュニティ活動の明確な定義付等を提示せずに、単に管理組合がコミュニティ活動（支出）をすれば「建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年四月四日法律第六十九号）（以下「区分所有法」という。）」に違反し無効・違法だと示唆するのは、自己矛盾である上、無用な紛争ないし訴訟等を誘発するものであって、国家賠償法上違法となり得る。

【本件問題点】

本件テーマには具体的には2つの問題点、すなわち、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点（意見の趣旨の1・2①②に対応）、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点（意見の趣旨の2③に対応）が存在するところ（以下「本件問題点」という。）、本意見書は、これらについていずれも積極意見を述べるものである。

¹ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000013.html

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

意見の趣旨

- 1 標準管理規約第27条及び第32条の各号列挙の中から「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」(以下「コミュニティ条項」という。)を削除すべきではない。
- 2 標準管理規約のコメントには、東京高等裁判所平成24年5月24日判決²(以下「平成24年東京高判」という。)、及び東京高等裁判所平成19年8月7日判決(以下「平成19年東京高判」という。)を適切に反映した次の主旨の解説を明記すべきである。
 - ① 管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)それ自体が含まれること、そのため、管理規約に規定し、コミュニティ形成(活動)の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しないこと
 - ② 管理組合と自治会の目的・業務には一部共通点があること、そのため、管理規約に規定し、自治会との間で適切に業務委託契約を締結する等の一定の条件下においては、管理組合が自治会費の徴収・支払いに事実上関与したとしても区分所有法に違反しないこと
 - ③ ①及び②に関する積極的な具体例、すなわち、①については、区分所有法に違反しないコミュニティ形成(活動)、支出、費用徴収のあり方に関する設例やベストプラクティスなど、②については、区分所有法に違反しない管理組合の自治会費の徴収・支払いへの関与の仕方など
- 3 標準管理規約のコメントには、報告書の記載のうち、平成24年東京高判及び平成19年東京高判に反する、又は両高等裁判所判決を十分かつ正確に反映していない記載については、掲載すべきではなく、掲載する場合は修正した上で掲載すべきである(なお、具体的な問題点と見直しの方向性は、第6で指摘する。)

² 検討会の提出資料や議事録等からみると、検討会においては、本判決の内容を吟味した過程が認められない。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

意見の理由

【 目 次 】

第1	意見書提出に至った経緯	4
1	意見者について	4
2	経緯	4
第2	報告書作成のための検討が不十分であること（手続的問題）	5
1	検討の過程が極めて不透明であること	5
2	委員の意見が未反映であること	5
3	裁判例の検討が不十分であること	8
第3	裁判例の解釈を誤り又は裁判例に反していること	9
1	最高裁判決及び東京簡裁判決が判示していないこと	9
2	平成19年東京高判は積極判断をしていること	10
3	平成24年東京高判は積極判断をしていること	11
4	小括	13
第4	国交省（検討会）の自己矛盾と混乱回避等のための見直しの必要性	14
1	コミュニティ条項を設定した国交省が「違法無効」は自己矛盾であること	14
2	10年以上経過し管理組合によるコミュニティ形成等がされていること	15
3	総務省がコミュニティ形成等を推奨し国交省も追認していること	16
4	報告書の矛盾記載・不明瞭記載が混乱の原因となる可能性が高いこと	17
5	訴訟リスクを考えるなら削除ではなく積極的定義付けをすべきこと	18
6	小括	19
第5	国家賠償法上の違法評価を受け得る	20
第6	報告書記載の問題点と見直しの方向性	20

第1 意見書提出に至った経緯

1 意見者について

本意見書の意見者は、提出・作成責任者及び賛同者のいずれも、区分所有法及び管理規約等とともに、国交省の標準管理規約及び同コメントを参照しながら、管理組合の運営を行っている管理組合の代表者（主に理事長）である。

すなわち、検討会に参画する機会を与えられていなかった「現場」の「当事者」である。

2 経緯

検討会は、平成27年2月26日の第10回検討会、及び同年3月27日の第11回検討会を経て、本件テーマである「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」、標準管理規約及び同コメントの改正を前提とした報告書を取りまとめ、平成27年5月に公表した。

以後、報告書はパブリック・コメントを経ることになるが、検討会の検討及

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

び報告書には看過し得ない以下の問題（第2ないし第6）があることから、国土交通大臣、及び検討会に対し（検討会の各委員及び自治会・町内会を所掌する総務省自治行政局にも写しを個別に送付する。）、直接本意見書を提出して意見を申し述べるものである。

なお、本意見書内容は追ってパブリック・コメントとして調整の上、提出する予定であることを付言する。

第2 報告書作成のための検討が不十分であること（手続的問題）

1 検討の過程が極めて不透明であること

検討会は、平成24年1月ないし8月の間に合計9回開催されたが、その後約3年間開催されず、平成27年2月26日に第10回検討会が、同年3月27日に第11回検討会が開催された。

本件テーマである「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」は、第9回検討会で議題になり議論され、その後約2年半経過した第10回検討会において改めて議題に上り多少の議論がなされた後に、その約1ヶ月後の第11回検討会を経て（同時点である平成27年3月には報告書と同じ内容の報告書（案）は完成）、平成27年5月に正式な報告書として公表されるに至った。

過去の議事録を参照する限り、第9回検討会では、本件テーマ（問題点）については賛否双方の様々な意見が出されていたが、2年半経た第10回検討会では、数名の専門委員及びオブザーバー（次の2(3)で具体的に引用する。）から反対意見が出されたものの、検討会全体としては結論が収れんしていた。この間2年半の間に、委員及び事務局の間でどのような経緯と動きがあったのか不明である。本件テーマ（問題点）が極めて重要であるにも拘わらず、検討会の内部の議論が急変した事情が明らかされていないのは、適切な行政手続きとはいえない。

2 委員の意見が未反映であること

(1) 委員の構成

検討会の構成は、前記国土交通省のWebサイトによると、福井座長（政策研究大学院大学教授）のほか、委員として浅見委員（東大大学院教授）、安藤委員（日大大学院准教授）、村辻委員（弁護士）、吉田委員（弁護士）の4名、専門委員として、親泊専門委員（日本マンション管理士連合会会長）、各務専門委員（三井不動産レジデンシャル社担当部長）、久保専門委員（大和ライフネクスト社担当部長）、山本専門委員（マンション管理センター担当部長）の4名と、マンション管理業協会らのオブザーバーである。

(2) 欠席者がおり意見者も限定されていること

しかしながら、まず、Webサイト上公表されている議事録上明らかなおお、浅見委員及び各務委員は第10回検討会を欠席している。

また、第10回検討会及び第11回検討会においては、短時間に多くの

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

問題（テーマとしては14つ）を検討しているため、本件テーマに関する検討の時間が短い上、多くは事務局による説明であり、かつ、意見者が限定されている。

(3) 委員らの反対意見が反映されていないこと

各委員及びオブザーバーからは具体的に、本件テーマに関して、次のとおり報告書とは明確に異なる（一部は明確に反対する）意見が出ているにも拘わらず（下線は引用者）、これらは報告書に反映されていない（①ないし⑤が第10回検討会、⑥が第11回検討会におけるものであり、括弧内は該当議事録である。）。

① 山本専門委員（議事録13頁）

9ページのコミュニティのところですが、コミュニティの扱いは、確かにいろいろ行き過ぎた問題といたしますか、管理費からの支出といとかそういう問題が出てくるのですけれども、一方で政策論的にはコミュニティ活動は展開すべきという部分がありまして、この辺は、具体的に消したら消したなりに、いわゆるこういう範囲だったら許されるのではないかといった、具体的な一種の例示をしていただけるとありがたいなというような考え方を持っています。

② 親泊専門委員（議事録17頁）

9ページのコミュニティについては、先ほど山本専門委員がおっしゃられましたこととほぼ同感でございます。先ほどの政策論からはコミュニティ活動は展開すべきという観点で、もう少し説明が丁寧になればいいのかなというふうに考えます。

③ マンション管理業協会（オブザーバー）（議事録21～22頁）

私どもとしましては、平成25年度にマンション総合調査というもの、こちらが公開されました。この中では管理規約を標準管理規約に準拠して何らかの形で設定しているとした管理組合の割合が80%を超えておりますので、例えばそれら現行の多くの管理組合において混乱が生じないように、かなり大幅に変更される部分があるかとも思いますので、一定の配慮をご検討いただければなというところでございます。

（中略）

こちらとして懸念いたしましたのは2点ほどございまして、1つは地域コミュニティの関係でございます。今回整理の中では地域コミュニティに関するところの条項を削除してはどうかという方向性が提示されておられます。

近年の流れとしまして、例えば防災であるとか防犯であるとか、いわばマンションに安心・安全に長期に住まうといった観点からは、マンション内のコミュニティですとか、地域とマンションとのコミュニティの重要性といったものが社会的にもクローズアップされてきているところでございまして、例えばデベロッパーさんがマンション販売の当初からそうしたコミュニティ形成を促進するような仕組みを用意して販売するような事例も見受けられるようになってきたところかと思えます。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

今回、仮に条項を削除したとした場合は、いわば前回の標準管理規約の改訂を180度転換するものとなりまして、国としてこうした方向に逆行しているのではないかと考えられる、誤解されるような懸念もあるところをございまして、ぜひそうしたところについては、先ほど山本専門委員や何かからのお話にもありまして、コメント等でぜひ例えば拡大解釈との運用の誤解があつて、その解消を図るためにあるとか、そういったところで今回こうしたものを外すのであるとか、あるいはコメントの中で、コミュニティ活動は積極的に展開すべきだといったようなことを、ぜひ主要な措置として講じていただければというところをございます。

④ 久保専門委員（議事録28頁）

コミュニティのところなんですけれども、9ページの一番下の行になっておりますが、ここだけ標準管理規約のコメントや適正化指針で示すことが適切ということで、私もコミュニティについては非常に大切だというふうに考えておりますので、ぜひ両方に書いていただきたいというふうに考えておりますが、こちらは標準管理規約の検討会ではございませので、適正化指針に触れているのはここだけなんですけれども、これは同時にご検討いただけるということで理解してよろしいのでしょうか。

⑤ 親泊専門委員（議事録28～29頁）

ここは削除してはどうかというふうに書かれていますが、一方では政策論からはコミュニティ活動は展開すべきということで、これをうまくご説明なさるということを先ほど事務局からもご説明いただきました。

しかしながら、削除して、「積極的に展開すべき」ということを果たして並立させた説明をなさるというのは非常に難しいのではないかと、いうことを勝手ながら心配しますことと、あとは削除したことによる混乱というものがやはりあるのではないかと、ということが予想されるのであれば、少なくとも今すぐに無理に削除するような必要はないというふうに私は考えるものでございませ。³

³ 以上に対し村辻委員及び安藤委員から、次のとおり意見がなされているが（⑤のみならず①から④に対するものとも考えられる。）、両委員を含めて「マンション」における「コミュニティ」が非常に重要という点は委員の一致を見ているが、更に、管理組合の権能にコミュニティ活動が含まれ管理組合がコミュニティ活動をすることは可能なのか又はコミュニティ活動が可能なのは自治会のみなのかという論点について議論されたことが議事録から読み取れない。少なくとも上記①ないし⑤の意見はこれを否定せずむしろ肯定的である。仮に、村辻委員及び安藤委員がこれら論点について否定的な立場をとっているのであれば、これら2名の委員の立場は、山本専門委員、親泊専門委員、久保専門委員という3名の専門委員意見、及びマンション管理業協会（オブザーバー）の意見と異なる上に平成24年東京高判及び平成19年東京高判の判断に反していることにならないか。さらには、第11回検討会における事務局の立場（議事録9頁上から11行から21行目）とも異なることにならないのか？

【村辻委員（議事録29頁）】（下線は引用者）

私の理解は、なぜ27条、現行の標準管理規約の27条、32条、この規定削除というふう

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

⑥ マンション管理業協会（オブザーバー）（議事録27頁）

地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティの形成、こちらの部分に関して削除されるといったところ、結論ということで、これに関する影響というものを大変懸念いたしております。今回の削除、自治会費の管理費からの支出をめぐる訴訟リスクをできるだけ回避するという立法面の観点からの措置であるということとは存じますが、やはりこれは、大変残念なことではございますが、本文からコミュニティという字句が消えることによりまして、例えばマンションにおける安心安全な居住の確保というような面で、管理組合のコミュニティがベースになる活動としまして、例えば防災であるとか、防犯であるとか、色々あるかと思うんですが、そうしたもので一切制限がかかるのではないかと
いったような誤解が生じないようなご配慮をぜひともお願いしたいと思います。

最終的に管理費のほうから支出が可能となる活動については、最終的に管理組合ごとの判断で、その支出と活動ができるようなことをぜひコメント等で十分手当てをいただければ幸いです。

3 裁判例の検討が不十分であること

(1) 検討会が取り上げた裁判例

検討会の報告書、各資料及び議事録によると、検討会が本報告書の法的結論を導出するにあたって基礎とした裁判例は次の3つしか認められない。

- ① 最高裁判所平成17年4月26日判決（以下「最高裁判決」という。）
- ② 東京高等裁判所平成19年9月20日判決（平成19年東京高判）
- ③ 東京簡易裁判所平成19年8月7日判決（以下「東京簡裁判決」という。）

(2) 検討外裁判例

しかしながら、管理組合のコミュニティ活動が争点となった事例にはさ

になっているかという、冒頭に事務局のほうからご説明をいただきましたように、自治会と管理組合、全く存在意義も機能も違うわけですけれども、それが混同して運用されている、混同されているところから全国で混乱が起きている。

そこで、これについては規定としては削除。ただし、マンションにおけるコミュニティ、これを良好なものにして発展をさせることが必要だということは十分に意義があることで必要なことですので、規定は削除するけれども、それはマンションにおいてはコミュニティはどうしてもいいんだということでは全くなくて、マンションにおいてコミュニティというのは非常に重要なんだということを付記するという趣旨だと理解しておりますので、たいへん結構な方向ではないかと考えます。

【安藤委員（議事録29頁）】（下線は引用者）

「一方政策論からは、コミュニティ活動は展開すべきと言及」とありますが、これが混乱の基になっているのかなと思います。

マンションの管理というのはあくまで所有者の財産管理の観点から今考えているものでして、コミュニティの問題、つまり居住者の問題というのは、特に安全・安心といった別の観点からはとても大事なことです。「政策論からはコミュニティ活動は展開すべき」であるが、それは管理の問題とは別だということがもう少し伝わるといいかなと考えます。」

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

らに別な重要裁判例が存在し、これが取り上げられた形跡が認められない。

④ 東京高等裁判所平成24年5月24日判決（平成24年東京高判）

なお、当該東京高判の原審の東京地方裁判所平成23年12月27日判決（以下「東京地裁判決」という。）の判断を同東京高判は判決文で明確に追認しているため、東京地裁判決の該当判断部分も同東京高判の判断内容の一部として認識でき、かつ、内容的にも参考になるため、上記東京地裁判決にも以下で言及し、上記①ないし④の判決文と共に添付資料として添付する。

(3) 裁判例の検討が不十分であること

そもそも重要裁判例である平成24年東京高判を取り上げていないこと自体問題である。そのため、必然的に次（第3）に述べるとおり、同判決に照らした検討がなされておらず、故に報告書が当該高判に反する結論になっている。

また、検討会が取り上げている上記3つの裁判例についても、報告書の指摘はあまりに抽象的であり、かつ、議事録では一切言及がないこと、及び各裁判例の解釈が適正に報告書に反映されていないことから、次（第3）に述べるとおり、報告書が、各裁判例の解釈を誤り、又は各裁判例に反する記載となっているものといわざるを得ない。

第3 裁判例の解釈を誤り又は裁判例に反していること

以下、裁判例について紹介、分析し、報告書が各裁判例の解釈を誤り、又は各裁判例に反していることを指摘する。

1 最高裁判決及び東京簡裁判決が判示していないこと

検討会が取り上げている最高裁判決（①）、東京簡裁判決（③）は、本件テーマである「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」に関する、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点について、いずれも判示していない。

詳細は、以下のとおりである（なお、報告書52頁は、最高裁判決及び平成19年東京高判を紹介して一定の結論を導いているが、その点が誤りであることは後述（第6参照）する。）。

(1) 最高裁判決

最高裁判決は、そもそも分譲マンションではなく、公営賃貸住宅の事例である。判示内容は、自治会は管理組合と異なり任意団体でありいつでも脱退でき、脱退後、自治会員（元自治会員）は自治会費納入義務を負わないことから、自治会の脱退自治会員に対する自治会費請求権を否定したものである。分譲マンションではない集合住宅の事例である以上、当然のことながら、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点、及び「管理組合が自治

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点のいずれについても判示していない。

(2) 東京簡裁判決

東京簡裁判決は、町内会費（＝自治会費）の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないと判示し、管理組合の町会費請求権を否定した。

もっとも、判決文から明らかなどおり、自治会費の徴収それ自体が管理組合の目的外事項と判示したに留まり、管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるかという第1の問題点はもとより判示しておらず、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点についても直接は判示していない。付言すれば、本事案は、自治会が先にでき（昭和50年）、後から区分所有法に基づき管理組合ができた（平成4年）こと、管理規約にコミュニティ条項がないという古い事案であること、さらに町内会加入を望まない区分所有者から組合が町内会費を徴収していた事案であり、町内会への加入の任意性が重大な争点となっていた点に留意する必要がある。

2 平成19年東京高判は積極判断をしていること

他方で、平成19年東京高判（②）は、本件問題点についてむしろ積極的に判示している。

すなわち、平成19年高判は、管理組合が管理費から一括して自治会費を同一マンション内の自治会に納めていた事案で、自治会脱退後は自治会員（元自治会員）は自治会費の支払義務がないという判示を前提に、自治会は管理組合経由で自治会に支払った自治会費を脱退自治会員に返還すること、及び管理組合は管理費のうち自治会に支払うために組合員から徴収する金額分を脱会自治会員から徴収してはならないと判断した。

この点、自治会脱退後は自治会員（元自治会員）には自治会費の支払義務がないという点は上記最高裁判決（①）からすれば当然である。

むしろ、平成19年高判は、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点について、次のとおり判示し、いずれも肯定する積極判断をしている点が重要である（下線は引用者）。

「なお、付言するに、平成16年に改定された国土交通省作成の「マンション標準管理規約」において、管理組合の業務の1つとして「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が追加されたことからもうかがわれるように、分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要であるといえるところ、本件のように、被控訴人管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないものと解される。もっとも、前記説示したとおり、現在の被控訴人管理組合の被控訴人自治会に対する業務委託費の支払は、実質上自治会費の徴収代行に当たるといわざるを得ないから、本件において、被控訴人管理組合が被控訴人自治会に対し、本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である被控訴人管理組合と任意加入の団体である被控訴人自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。

すなわち、平成19年東京高判は、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点については、分譲マンションにおけるコミュニティ形成（活動）の重要性を説き、自治会にコミュニティ形成（活動）を業務委託でき、業務委託しても区分所有法に違反しないと判示していることから積極判断していることが明らかである。というのも、他者へ委託できる以上は自らに業務権能があることが論理的な前提といえるからである。

また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点についても、「管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係」、及び「適切な業務委託関係の創設」という一定の条件下では、管理組合が管理費から自治会に対して業務委託費という形でコミュニティ活動委託の対価を支払うことができ、業務委託しても区分所有法に反しないと判示していることから、積極判断していることが明らかである。すなわち、自治会員から個別に自治会費を徴収していない事案で、一定の条件下では、組合員→管理組合→自治会と自治会の活動費用が管理費の一部から支出されることを許容したと解することが可能である。

なお、同東京高判では結論として当該業務委託契約の締結の効力は否定されたが、2点で事案の特殊性、すなわち、第一に、200円×戸数という形で形式的に計算した費用（合計264万7200円）を約20年間払い続けていたこと、第二に、直近では管理組合と自治会との間で業務委託契約（コミュニティ業務の一部を委託）を締結して業務委託費として支払っていたが同契約は形式的なものであり管理組合が自治会費の自治会費徴収業務を代行していたとの事情があったといえる。

3 平成24年東京高判は積極判断をしていること

(1) 東京地裁判決（原審）

平成24年東京高判（④）は、管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議及び理事会決議の効力が争われた事案であるが、原審の東京地裁判決は次のとおり判示して、有効であると判断した（下線は引用者）。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

「区分所有法3条によれば、マンションの管理組合は、マンションの建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体であると規定され、このうち、「管理」とは、区分所有者が団体的拘束に服すべきものとされる事項を全て含む広い概念であると解される。そして、本件マンションなどの大規模な住宅施設においては、近隣の居住者とのコミュニティ形成は、日常的な紛争の未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合として必要な管理業務であるといえ、本件規約においても、被告が町内会等との渉外業務を行うことが予定されている（前提となる事実（3）エ）。

そして、本件規約において、本件マンションの区分所有者は、本件町会に加入し、名目のいかんを問わず町会費を負担すること及び同町会費は管理費に含んで徴収されることが規定されている（前提となる事実（3）サ）。

これらの事実によれば、本件マンションについては、被告の定期総会において、被告が徴収した管理費から本件町会に町会費を支払うことを内容に含む予算案を決議することが、被告の目的の範囲に含まれない行為であるとか、管理費として徴収した金員から充てることのできない費用への支払を決議したものであるとはいえず、その他区分所有法及び本件規約の規定に反するものともいえない。」

このように、原審の東京地裁判決は、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点については、コミュニティ形成（活動）はマンションの管理のために必要な業務であり、管理組合の目的を定めた区分所有法第3条の「管理」にあたり区分所有法に反しないと判示しており、積極判断していることが明らかである。また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点についても、組合の団体的拘束の下、管理組合の管理規約に、管理組合が町内会等との渉外業務を行うこと、及び組合員が町内会に加入して町内会を管理費に含んで徴収する形で負担することが規定されているという一定条件下では、区分所有法に違反しないと判示しており、この点でも積極判断をしていることが明らかである。

(2) 平成24年東京高判

さらに控訴審の平成24年東京高判（④）は、原審判決の上記判断部分を「原判決の・・・とおり」として追認しているから、東京地裁判決の上記判示部分は平成24年東京高判の判断内容といえることができる。

それに加えて、原審と同じ争点である管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議の効力について、次のとおり追加で判示して、有効と判断している。

「本件規約31条7号において「官公署、町内会等との渉外業務」が管理組合の業務として定められ、同規約66条20の（3）において「本件マンションの区分所有者または占有者は町内会に加入すること。その場合、名目の如何を問わず町内会費の負担があり、管理費に含んで徴収される。」

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

と町内会への加入と町内会費の負担が定められており、本件規約のこれらの規定からすると、地域住民で組織する任意団体である町内会と良好な関係を形成し、本件管理組合の構成員にとって地域と調和の取れた環境を作り出すための活動をすることも本件管理組合の業務として定めていると解される。このような活動が本件マンションの環境整備の一環としてその管理に関する事項に含まれることはいうまでもない。したがって、本件管理組合が、本件町内会に町会費名目で金員を納入し、本件町内会の活動に参加し、それに協力することは、その本来の業務に含まれるというべきである。そして、本件管理組合による上記のような業務は、本件管理組合の構成員である本件マンションの区分所有者の承認のもとに行われるものであるから、それに伴って必要となる費用は本件管理組合の業務執行に伴う費用として管理費から支出することができるものであり、町会費はその費用ということができる。」

また、本高裁判決では、個々の区分所有者から町内会費を徴収していなくても、組合が管理費から町会費を支出することは、本件マンションの区分所有者に事実上町内会への加入を強制するものか否かという争点についても、管理組合の団体的意思の決定を尊重した以下の理由から、加入強制には当たらないと判示している。

「本件管理組合が本件町内会に納入する町会費は、上記のとおり管理費から町内会費名目で支出するものであるところ、本件町会への町会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよいのであって、本件規約の現行規定が原判決第2の1(3)のとおりである以上、これに従ってされた本件総会決議が無効とされることはない。」

以上のことから、平成24年東京高判は、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点については、コミュニティ活動は、(管理規約に規定されている以上)管理に関する事項として管理組合が業務として行うことができると判示していることから、積極判断していることが明らかである。また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点についても、管理規約に規定されているという条件下では、管理組合がコミュニティ業務を執行する費用として管理費から支出できると端的に判示していることから、積極判断をしていることが明らかである。

4 小括

以上のとおり、検討会が検討対象にして報告書に引用をしている最高裁判決(①)、平成19年東京高判(②)、及び東京簡裁判決(③)のうち、そもそも

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

最高裁判決(①)と東京簡裁判決(③)は、本件問題点に何ら言及していないため、少なくともこれらの判例(裁判例)を本件問題に関する理由とすることはできない。

しかるに、検討会の報告書には、実際にはこれらを理由にしているような問題箇所があり、この点は第6で指摘する。

また、検討会が検討対象とした平成19年東京高判(②)、さらには平成24年東京高判(④)では、区分所有法の解釈に関する司法的判断として、

第1の問題点に対しては、管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)それ自体は含まれ、管理規約に規定し、コミュニティ形成(活動)の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しないと判示し、

第2の問題に対しては、管理組合と自治会(町内会等も含む。)の目的・業務には一部共通点があるため、管理規約に規定し、自治会との間で適切に業務委託契約を締結する等の一定の条件下においては、管理組合が自治会費の徴収・支払いに事実上関与したとしても区分所有法に違反しないと判示した、といえるのであり、これらを踏まえた標準管理規約の条項の設定、及び解説が重要であることは明らかである。

しかるに、検討会の報告書には、これらの裁判例に反する記載があり(第6で指摘する。)、報告書は各裁判例の解釈を誤り、又は各裁判例に反しているといわざるを得ない。

第4 国交省(検討会)の自己矛盾と混乱回避等のための見直しの必要性

1 コミュニティ条項を設定した国交省が「違法無効」は自己矛盾であること

いわゆるコミュニティ条項は、平成16年に行われた標準管理規約の第3回改定にて、標準管理規約に追加されたものである。

その趣旨は、コミュニティ条項に関する現標準管理規約第27条第10号(単棟型)の次のコメントのとおりである(下線は引用者)。

「②コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

他方、居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。」

この点、コンメンタールマンション標準管理規約(稲本洋之助ほか編著、日本評論社2012)は、コミュニティ条項について次のとおり解説している(下

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

線は引用者)。

「管理組合の業務は、建物等の共有財産の維持管理がその中心であるが、これを円滑・適正に行うには、居住者間のコミュニティが良好でなければならない。また、防災・防犯対策を効果的に行うには、地域との連携が不可欠であり、地域全体で災害対策や防犯・環境保全に取り組むことが肝要である。10号は、このような見地から規定されたものであるが、本条のコメント②にあるように、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等の費用の支出まで認めたものではないので、注意を要する(同書91頁下から2行目～92頁上から6行目)」

以上のように、国交省は自ら、管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)それ自体は含まれることを前提に、管理規約に規定し、コミュニティ形成(活動)の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しないという解釈をしていたのである(第1の問題点に対し積極解釈)。

しかるに、コミュニティ形成が「マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」と規定した国交省自身が、そのコミュニティ条項を削除するというのは矛盾行為といわざるを得ない。

検討会は、「コミュニティ」活動(業務)の定義が明確ではなく曖昧のため、維持すると紛争(訴訟等)を誘発するとの立場をとる。しかし、標準管理規約が多く管理組合にとってデファクトの法令規範として通用している現状に鑑みると、検討会が報告書に記載しているような削除理由をコメントとして付記した上で標準管理規約から削除してしまうと、国交省が管理組合のコミュニティ活動を違法と解釈したとの印象を世間一般に与える可能性が高まる。そして、前述のようにその根拠となる裁判例の解釈には誤謬があることから、かえって無用な法的紛争を誘発する危険性が高まるとの見方も可能である。

さらに、報告書には、コミュニティ条項を削除するに留まらず、一部、管理組合がコミュニティ活動を行い管理費から支出した場合、違法無効になり役員賠償責任問題にもなるかの抽象的記述がある(第6で述べるが、報告書52～53頁等)。しかし、コミュニティ条項を設定しその重要性を説き続けた国交省のコメントとしては法的解釈や政策の一貫性を欠く上に、誤った判例解釈に基づいて無用な不安と混乱をマンション管理組合に与え、かつ訴訟等誘発により管理組合が不測の損害を被る危険性を高めるものといわざるを得ない。所管行政官庁のあるべき姿として疑問を禁じ得ず、強く抗議し反対するものである。

2 10年以上経過し管理組合によるコミュニティ形成等がされていること

平成16年改定で国交省自らコミュニティ条項を標準管理規約に追加し、コメントをしてから、10年以上の年月が経過している。

当然、日本中のマンション管理組合では、標準管理規約に従い、コミュニティ条項を管理規約に規定し、管理費から支出してきた。それは、いみじくも国

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

交省自身が標準管理規約にコメントしているとおり、「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務」だからである。

この点、検討会の委員も全員、マンション内におけるコミュニティ活動の重要度が高いことについては意見が一致しているところであり、なぜ「削除」という消極方向になるのか大いに疑問である。

そして、国交省による平成25年度のマンション総合調査結果⁴（アンケートを配布した3643の管理組合中2324の管理組合が回答）によると、平成23年改正後及び改正前（平成16年改正を含む）の標準管理規約に概ね準拠しているという管理組合は80%を超えているところで（検討会のマンション管理業協会の意見のとおりである。）、全国の大多数（3643以上の管理組合が存在することを前提とすると2500以上）の管理規約にコミュニティ条項が存在し、各管理組合がコミュニティ活動を行っている⁵と推察される（この点、次の3で述べる総務省の研究会の報告書からも明らかである。）。⁵

かかる状況下で、標準管理規約からコミュニティ条項が削除され、さらに管理組合のコミュニティ活動及び支出が違法無効となるとのコメントが標準管理規約に掲載されるのならば、前述のとおり、全国の多数の管理組合に大混乱をきたし、検討会が危惧している訴訟等のリスクが逆に上がるといわざるを得ないが、このような事態を回避することこそが、所管行政官庁がとるべき方向性ではないのか？

3 総務省がコミュニティ形成等を推奨し国交省も追認していること

他方で、総務省は、国交省の検討会の報告書と時期を同じくして、平成27年3月、「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」が報告書を取りまとめ、同省自治行政局住民制度課長は、平成27年5月12日付で、全国の各都道府県（総務担当部局長）に宛てて、同報告書の趣旨を踏まえた「都市部を始めとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」を通知（総行住第49号通達）した⁵。

同通知は、次のとおり、管理組合がコミュニティ形成（活動）を行いその費用を支出すること（第1の問題点）を肯定し、かつ、推奨し、なおかつ地方公共団体（及び市区町村）に対して管理組合のコミュニティ活動を、自治会等の地縁団体と同じレベルで支援するよう指示しているのである（下線は引用者）。なお、同通知の依拠する総務省の上記研究会の報告書にも、同旨の（むしろより直接的かつ積極的な）指摘がある。

「1 地方公共団体によるコミュニティ関連施策の対象としての管理組合の扱い

いわゆる分譲マンションには、マンションの管理を目的に区分所有者全員

⁴ http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html
http://www.soumu.go.jp/main_content/000356752.pdf

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

から構成される団体として、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条の規定により管理組合が設置されるが、こうした管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会等の地縁による団体（以下「地縁団体」という。）が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる事例もみられるところ。

こうしたことを踏まえ、各地方公共団体において、地縁団体を対象に各種の連絡・支援を行う際には、その内容に応じ、管理の一環としてこれらのコミュニティ活動を行っていると認められる管理組合に対しても同様の取扱いを行うこと。

〈具体的な取組みの例〉

- ・管理組合等に対するまちづくりの専門人材派遣や講習
- ・マンション同士の情報交換の場の創出 等

そして、総務省の同通知には、「なお、本通知は、・・・マンション管理に係る観点から国土交通省住宅局市街地建築課マンション制作室と協議済みであることを申し添えます。」と明記されているとおり、総務省の通知を国交省（正に本件テーマを取り上げている報告書の担当課）も追認していることが明らかである。

このように、少なくとも「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点については、総務省は明確にこれを肯定し、国交省も総務省通達の内容を同意していることが明らかである。これらの関係官庁の示した方針に反する又は反するとの誤解を生むような記載は、国交省の報告書及び標準管理規約のコメントにおいても厳に慎むべきではないのか？

4 報告書の矛盾記載・不明瞭記載が混乱の原因となる可能性が高いこと

報告書には、次のとおりの記載がある（下線は引用者）。

「【今回のパブリック・コメント（素案）】

○標準管理規約コメント及び適正化指針において、今回の標準管理規約の改正は、合意形成への支障や訴訟リスクの回避等の法的観点から行うものであり、マンションのコミュニティ活動には資産価値の向上にも効果があり得る場合も当然想定されるため、費用の徴収方法を峻別する等の工夫を講じれば、積極的に展開すべきである旨を記載する。」

「【本検討会での方向性】

○区分所有者間の議論や内紛、訴訟等の法的リスクが回避されるよう、自治会活動と管理業務とを分けて整理さえすれば、自治会活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得るため、積極的に展開すべきことを、標準管理規約コメントや適正化指針で示す。」

上記「パブリック・コメント（素案）」の「マンションのコミュニティ活動には資産価値の向上にも効果があり得る場合も当然想定されるため、費用の徴

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

収方法を峻別する等の工夫を講じれば、積極的に展開すべき」との記載は、コミュニティ活動はマンションの資産価値向上に効果があるものも存在するから、管理組合が行い出費することもできる（管理組合の権能の範囲内である）と読める。

他方で、「検討会での方向性」の「自治会活動と管理業務とを分けて整理さえすれば、自治会活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得る」との記載からは、あたかもコミュニティ活動は自治会のみが行うことができる業務であり、管理組合が行うことのできる業務（権能）の範囲外であるかのように読める。

このような矛盾しているような記載が報告書内にあることも問題であるが、このまま標準管理規約のコメントに反映されるとすれば、各管理組合の業務に混乱を与える危険性がある。

上記のとおり平成19年東京高判及び平成24年東京高判、平成16年標準規約改定で国交省がコミュニティ条項を追加したこと及びその趣旨、並びに総務省通達とこれに対する国交省の同意という経緯に鑑みるに、区分所有法の解釈としては、管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）それ自体が含まれ、そのため、管理規約に規定し、コミュニティ形成（活動）の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成（活動）を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しない（第1の問題点）という結論しかあり得ないのではないのか？

そうである以上、この点を明確に記載した直裁簡明なコメントを掲載すべきであって、上記のような矛盾ないし不明瞭記載がなされ混乱を招くことは回避すべきであろう。

もとより、報告書52～53頁等のような、管理組合がコミュニティ活動を行ったら違法無効となり役員賠償責任問題が生じるかの抽象的な記載は、管理組合を徒に不安に陥れるだけであり、標準管理規約のコメントとして極めて不適切かつ失当な記述ではないのか？

5 訴訟リスクを考えるなら削除ではなく積極的定義付けをすべきこと

本件テーマについて検討会における検討及び報告書は、上記のパブリック・コメント（素案）にもあるとおり、「今回の標準管理規約の改正は、合意形成への支障や訴訟リスクの回避等の法的観点から行うもの」であって、政策論的観点からは「合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得る」コミュニティ活動を推奨できる旨の論調である。

しかし、「法的観点」とは区分所有法の解釈論であり、現実的な「合意形成への支障や訴訟リスクの回避等」がまさに政策論的観点として重要な点ではないのか？

第一に、法的観点というのであれば、司法判断である平成24年東京高判及び平成19年東京高判といった重要判例から導出された法理に厳密に従い、管理組合と自治会の目的・業務には（コミュニティ活動に関して）一部共通点が

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

あること（この点、国交省がこれまで認め総務省も追認したとおり）、そのため、管理規約に規定し、自治会との間で適切に業務委託契約を締結する等の一定の条件下においては、管理組合が自治会費の徴収・支払いに事実上関与したとしても区分所有法に違反しないことを明確に打ち出すべきではないのか？

また、訴訟リスク等回避という点については、検討対象となったその訴訟事案は、本件問題点について判示していない東京簡裁判決に過ぎず、多くの価値判断の異なる組合員が全国の管理組合内に多数存在する以上、1つの訴訟が簡裁で起きたことに過敏になるのはあまりに消極的かつ後ろ向きな姿勢といわざるを得ない。

第二に、政策論的観点という点からは、標準管理規約の策定などマンション管理政策を所管する国交省としては、関係省庁とも協議の上、区分所有法の適正な解釈を明確に示すべきであって、訴訟リスク等があるからコミュニティ条項は削除する、又は訴訟リスクがあることを抽象的に注意喚起するという態度をとるのは責任ある行政官庁の姿勢として問題なしとはできない。とりわけ、マンション管理組合を運営する一般の区分所有者はマンション法務の専門家とは限らないこと、それ故に標準管理規約及び同コメントは、我が国の多くのマンション管理組合において、デファクトの法令規範として通用している点を所管官庁として再認識いただきたいことを改めて強調しておく。

むしろ、国交省は自身が貫いてきた立場、すなわち、管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）それ自体が含まれ一定の条件下においては管理費からの支出ができる（第1の問題点）という法的観点をベースに、この「一定の条件下」の定義を、裁判例等を踏まえて明確化し、どのようなコミュニティ活動が許容され、反対に何が許容されないのか、ベストプラクティスの設例を示すなどの積極的定義付けを行うことこそ重要なのではないのか？

6 小括

以上のとおり、検討会の検討や報告書には、これまで国交省が10年以上貫き推奨してきた区分所有法の解釈と政策に一貫性を欠く記載があるところ、これがそのまま標準管理規約に反映されれば全国の管理組合に大混乱をきたし、検討会が懸念するところの訴訟等のリスクがむしろ高まることが必至である。

多くのマンション管理組合では必ずしもマンション法務に詳しい専門家がいるとは限らない中で、マンション管理政策の所管官庁として訴訟リスク等の回避が重要とするのであれば、コミュニティ条項を削除するとか、コミュニティ活動や自治会費への関与は違法無効で役員の賠償問題になり得るとか消極的な方針を示すだけでは、マンション管理組合の実務は混乱する。

そうではなく、裁判例等を踏まえて、管理組合はコミュニティ活動を行うことができること及び自治会と管理組合が費用の面で協同できる場合があることを打ち出し、どのような場合に区分所有法に違反しないかの設例やベストプラクティスを提示するといった積極的定義付けをして、濫訴等の事前抑制を図るのが、責任ある行政官庁がとるべき立場と考えるものである。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

第5 国家賠償法上の違法評価を受け得る

通達などの行政行為についても、行政担当者（公務員）が職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と行政行為をしたと認められる事情があれば国家賠償法第1条第1項にいう違法があったと評価される（最高裁判所平成19年11月1日判決・民集39巻7号1512頁）。

検討会の委員（及びその後の標準管理規約の制定担当者）としては、過去10年以上の経緯と実態、平成24年東京高判及び平成19年東京高判を踏まえて、適切に標準管理規約及びコメントの改正と文言を検討すべきであり、それをせずに標準管理規約及び同コメントに、曖昧又は抽象的な文言が記載され、同コメントを根拠として管理組合に関して訴訟が提起された場合には、標準管理規約及びコメントの改定等の行為は国賠法上違法の評価を受け得るといえる。

第6 報告書記載の問題点と見直しの方向性

以上を踏まえ、報告書の記載事項の問題箇所と見直しの方向性を具体的に指摘しておきたい。

【マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて（報告書3-1）】（下線は引用者）

報告書の記載	問題点と見直しの方向性
<p>（報告書52～53頁）</p> <p><u>このような判決</u>から、管理組合が自治会費を徴収するような業務は、たとえ管理規約に定めているとしても、区分所有法に定める（想定している）管理の目的外の業務であると言える。</p> <p>また、例えば、自治会への加入や<u>飲食や祭事、懇親会、クラブ・サークル支援等の費用を管理費から支出する</u>という管理規約（又は管理に関する承諾書）をマンション購入前に承認した上で購入したような場合であっても、こうした管理の範囲外となりうる活動費用を管理費から支出することに関する合意は無効となると解される。</p> <p>注</p> <p>注 同様の考え方から、自治会の活動など、区分所有法上の管理組合の法的性格からは認められない業務や活動を、集会で決議して、当該マンションの管理規約</p>	<p>第一に、「このような判決」とは、直前で紹介している最高裁判決及び平成19年東京高判の2つであるが、最高裁判決は本件問題点について判示していないこと、平成19年東京高判は、管理組合がコミュニティ活動をすることができることと判示していること（第1の問題点）、管理組合は自治会費の徴収に一定の条件下で関与できる（第2の問題点）とも判示しているところである。そのため、自治会費を事実上徴収するような形になる業務も一定条件下では管理組合の目的内の業務（権能）となるため、左記は誤りである。</p> <p>第二に、管理組合が自治会（町内会）の活動をして管理組合からその活動費用を支出することを認めた平成24年東京高判の判断が全く反映され</p>

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

<p>に「管理業務」と規定しても、管理費からの支出は無効ということになる。</p>	<p>ていない。</p> <p>第三に、違法無効とされる支出の例示が極めて抽象的であり、外見的に「祭事、懇親会等」とみられる一切の活動への支出が無効であるかのような記述となっている。これは国交省自身がコメントで「管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催」としていたことと矛盾する。</p> <p>何が適法で何が違法かについて、関係判例全てを正確に検証し、そこから導出される法理に厳密に沿った内容を記述すべきである。</p>
<p>(報告書53頁)</p> <p>・・・両者(=管理組合と自治会：引用者注)を混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し、自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費支出をめぐる意見対立やトラブル等弊害が生じていることを、標準管理規約コメントの第27条(管理費)及び第32条(業務)の関係の解説で記載し、周知を図る。</p>	<p>訴訟が起きている以上、意見対立やトラブル等弊害が生じているとはいえるが、平成19年東京高判及び平成24年東京高判により司法判断がなされており、むしろこれらを前提とした積極記載がなされるべきである(上記のとおり、このような場合には管理組合が事実上自治会費を徴収したり、自治会的な活動へ管理費支出をし得るという体裁で記載すべきである。)</p> <p>具体的には、過去の裁判例等を踏まえて、管理組合はコミュニティ活動を行うことができること、及び自治会と管理組合が費用の面で協働できる場合があることを打ち出し、どのような場合に区分所有法に違反しないかの設例やベストプラクティスを提示するといった積極的定義付けをコメントとして記載すべきである。</p>
<p>(報告書53頁)</p> <p>したがって、標準管理規約コメントには、「<u>マンション管理とは関係ない、あるいは管理との関連性の薄い業務や活動</u>」に対し、例えば、マンションの</p>	<p>第一に、「マンション管理とは関係ない」の定義が不明瞭であり、「管理との関連性の薄い業務や活動」の定義も不明瞭である。</p>

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

合意形成の環境づくりといった理由から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後に、その決議は違法無効であり、その規約は効力を有しないという司法判断をされ、違法な支出について管理組合の責任となり、返還を命じられるおそれがあり、一方、管理組合の役員等が、現行の規約の解釈運用で管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員等に違法な支出についての個人責任や賠償責任が生じるおそれがあることに、区分所有者は十分留意する必要がある。」という注意喚起を記載する。

そもそも「マンション管理とは関係ない」活動を管理組合がなしえないのは自明であり、その表現をここで記載しても単なる同義反復にすぎない。

第二に、「管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後に、その決議は違法無効であり、その規約は効力を有しない司法判断をされ」と断定しているが、これは平成24年東京高判に反している可能性がある。

第三に、コミュニティ条項の削除と同時に抽象的にこの記載がなされれば、およそ管理組合がコミュニティ活動を行いこれに費用を支出すれば違法無効で役員が損害賠償義務を負い得るとも読め、かえって訴訟等の紛争を誘発するといわざるを得ない。役員個人の損害賠償が認容された裁判例があるならば、それに沿って記述すべきである。ないならば、憶測でここまで断定するのは不適切である。

第四に、管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれることから、その具体的な活動や手段は、一義的には管理組合の規約や総会決議など団体的意思に委ねるべきである。もとより、ごく一部組合員の懇親を深めるような活動への支出は問題ではあるが、違法無効の可能性が高い活動及び支出は限定されるはずであり、例外として限定列挙すべきである。

「マンションの合意形成の環境づくり」が管理組合の業務（権能）として認められるのは平成19年東京高判及び平成24年東京高判から明らかであるし、国交省自身が10年以上推奨してきたコミュニティ条項とそのコメントにも反するものであって自己矛盾である点に留意されたい。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

【標準管理規約「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の取扱いと管理費からの支出の如何について（報告書3-2）】

報告書の記載	問題点と見直しの方向性
<p>(報告書57頁)</p> <p>管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいるマンションがみられるという実態を標準管理規約コメントに記載する。さらに、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制加入団体である管理組合の管理費（強制徴収）から支払われている、あるいは管理費からの支出を契機に、自治会活動か管理業務か、支出の妥当性をめぐり内紛や訴訟に発展する等の弊害事例が生じているという実態を、同じく標準管理規約に記載する。</p>	<p>第一に、左記の自治会活動に関する一連の記載は、あたかも、自治会的な要素を持つ活動は、管理組合の業務・権能の対象外とも読めるが、これは平成24年東京高判及び平成19年東京高判等に照らし明らかに誤りであり、国交省自身の従前の立場との関係でも自己矛盾である。</p> <p>第二に、コミュニティ形成（活動）という点において、自治会と管理組合の業務（権能）が重なることを、国交省と総務省は認めている。</p> <p>第三に、過去の裁判例等を踏まえて、区分所有法に違反しない形で管理組合がコミュニティ形成関係費を支出するにはどのような方式があるのか、管理組合が自治会費等を徴収に関与するにはどのような方法があるのかについて、設例やベストプラクティスを提示するなど積極的定義付けをコメントとして記載すべきである。</p>
<p>(報告書58頁)</p> <p>例えば、会議での飲食については、議論や決議、ひいては管理の質を向上させるために必要か疑義があるものが多い（飲食が役員への対価、即ち報酬の代わりであるとしているマンションもあるが、今後報酬を支払うこととなる場合には、ますます飲食の必要性は無くなってくる。）。</p> <p>また、購入時の契約や購入後の規約に同意すれば、マンションのサークル活動、交際費に管理費を充てても良いかと言えば、当該活動への参加は強制ではなく任意意思で、一部の区分所有者のみの参加に限定される以上、マンション全体の区分所有権の価値の上</p>	<p>第一に、抽象的に「マンション全体の区分所有権の価値の上昇に直ちに資するとは言い難く、所有者全員から強制徴収される管理費のあり方としても違法無効になり得る」というのは、コミュニティ活動・支出はおおよそ違法無効となり得ることを示唆するものとして不適切であって、紛争・訴訟等を誘発するといわざるを得ない。</p> <p>第二に、コミュニティ形成のための具体的な対応方法、手段は各マンションによって多種多様である以上、特定の行為や対応を違法無効と決めつけるのは早計であり、基本的には各マンション管理組合の団体的意思に委ね</p>

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

<p>昇に直ちに資するとは言い難く、所有者全員から強制徴収される管理費のあり方としても違法無効になり得ることから、参加者からの直接の支払いや積み立て等によって費用を賄うべきである。</p>	<p>られるべきである。 第三に、明らかに違法無効と断定しうるコミュニティ形成活動を例示するのであれば、関係裁判例すべてを正確に検証し、そこから導出される法理に厳密に沿った設例を限定列挙すべきである。</p>
--	--

以 上

添 付 資 料

- 1 最高裁判所平成17年4月26日判決（上記①）・全文
- 2 東京高等裁判所平成19年9月20日判決（上記②）・全文
- 3 東京簡易裁判所平成19年8月7日判決（上記③）・全文
- 4 東京高等裁判所平成24年5月24日判決（上記④）・全文
- 5 東京地方裁判所平成23年12月27日判決（④の原審）・全文